TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Dott. Agronomo Lupino Giovanni Battista, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2023 del R. G. E.

promossa da

4MORI SARDEGNA s.r.l.

Codice fiscale: 04946080266
Partita IVA: 04946080266
Via V. Alfieri, 1 - 31015 - Conegliano (TV)

contro

-------- --------
Codice fiscale: ----------
--- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Formazione dei lotti 5
Lotto 1 5
Lotto 2 5
Lotto 3 5
Lotto 4 5
Lotto 5 5
LOTTO 1 6
Descrizione 6
Completezza documentazione ex art. 567 7
Precisazioni 7
Titolarità 7
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Catastale 8
Dati Catastali 9
Patti 9
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima 15
LOTTO 2 17
Descrizione 17
Completezza documentazione ex art. 567 17
Precisazioni 18
Titolarità 19
Confini 19
Consistenza 19
Cronistoria catastale 20
Dati Catastali 21
Patti 21
Stato conservativo 22
Parti Comuni 22
Servitù, censo, livello, usi civici 22
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Stato di occupazione 23
Provenienze Ventennali 23
Formalità pregiudizievoli 23
Normativa urbanistica 24
Regolarità edilizia 24

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Vincoli od oneri condominiali 25
Stima 26
LOTTO 3 28
Descrizione 28
Completezza documentazione ex art. 567 28
Precisazioni 28
Titolarità 28
Confini 29
Consistenza 29
Cronistoria Catastale 29
Dati Catastali 29
Patti 30
Stato conservativo 30
Parti Comuni 30
Servitù, censo, livello, usi civici 30
Caratteristiche costruttive prevalenti 30
Stato di occupazione 30
Provenienze Ventennali 31
Formalità pregiudizievoli 31
Normativa urbanistica 32
Regolarità edilizia 32
Vincoli od oneri condominiali 33
Stima 34
LOTTO 4 35
Descrizione 35
Completezza documentazione ex art. 567 35
Precisazioni 36
Titolarità 36
Confini 36
Consistenza 36
Cronistoria catastale 38
Dati Catastali 38
Patti 38
Stato conservativo 39
Parti Comuni 39
Servitù, censo, livello, usi civici 39
Caratteristiche costruttive prevalenti 39
Stato di occupazione 39
Provenienze Ventennali 40
Formalità pregiudizievoli 40
Normativa urbanistica 41
Regolarità edilizia 41
Vincoli od oneri condominiali 42
Stima 42
LOTTO 5 44
Descrizione 44
Completezza documentazione ex art. 567 44
Precisazioni 44
Titolarità 45
Confini 45

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Consistenza 45
Cronistoria catastale 46
Dati Catastali 46
Patti 46
Stato conservativo 46
Parti Comuni 46
Servitù, censo, livello, usi civici 47
Caratteristiche costruttive prevalenti 47
Stato di occupazione 47
Provenienze Ventennali 47
Formalità pregiudizievoli 48
Normativa urbanistica 48
Regolarità edilizia 49
Vincoli od oneri condominiali 50
Stima 50

INCARICO

In data 04/06/2024, il sottoscritto Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino, con studio in Via C. Fermi, 50/a - 07100 - Sassari (SS), Email gblupino@gmail.com, PEC g.lupino@epap.conafpec.it, Tel. 079 276950, è stato nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. per la stima degli immobili oggetto di questa procedura e in data 14/06/2024 ha accettato l'incarico mediante giuramento telematico.

PREMESSA

I beni pignorati oggetto della presente perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
- **Bene N° 2** - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
- **Bene N° 3** - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
- **Bene N° 4** - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
- **Bene N° 5** - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
- **Bene N° 6** - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
- **Bene N° 7** - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
- **Bene N° 8** - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
- **Bene N° 9** - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
- **Bene N° 10** - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3
- **Bene N° 11** – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23 – S1-T
- **Bene N° 12** - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89
- **Bene N° 13** - Abitazione sita a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenendo conto dello stato attuale dei suddetti beni, dei diritti pignorati e dei principali elementi caratteristici del mercato immobiliare di riferimento, si è ritenuto conveniente formare cinque lotti così composti:

LOTTO 1

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 – F47/M 72
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - F47/M 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - F47/M 37
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4 - F47/M 38
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - F47/M 340
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - F47/M 341

LOTTO 2

Fabbricato formato catastalmente da:
Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

LOTTO 3

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23 – S1-T

LOTTO 4

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

LOTTO 5

Bene N° 13 - Abitazione sita a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

LOTTO 1

DESCRIZIONE

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Terreno di circa 3.156 mq, di cui circa 242 mq in zona edificabile B1 e circa 2.914 mq in zona di salvaguardia ambientale, situato in Buddusò, tra la Via Dante Alighieri e Corso Umberto, disposto su due livelli, ovvero in parte a quota di strada del Corso Umberto e in parte terrazzato a quota strada Via Dante Alighieri, utilizzato in parte come orto familiare e in parte come giardino privato. Il posto auto scoperto risulta adiacente a Corso Umberto e al terreno utilizzato come orto, con il quale si confonde. È formato dalle particelle del C.T. del Comune di Buddusò nn. 2, 37, 38, 340 e 341 del Foglio 47 e dalla particella del C.F. n. 72 del medesimo Comune. Ha una forma abbastanza regolare e giacitura pianeggiante in entrambi i livelli. Presenta due accessi dalla Via Dante Alighieri, uno al civico 2 e l'altro al civico 4. Il primo ingresso immette nel terreno a quota strada di Corso Umberto, in parte utilizzato come orto familiare, il secondo in un soprastante terreno terrazzato sistemato a giardino e sostenuto da un muro in granito alto circa sei metri. La parte di terreno terrazzata è collegata al terreno sottostante mediante una scalinata in granito. Un anfratto naturale roccioso incassato nel muro di sostegno sotto il giardino terrazzato è stato adattato a ripostiglio mediante posa di piastrelle ceramiche e installazione di una porta. È utilizzato come deposito di piccola attrezzatura per la manutenzione del fondo.

Buddusò è un Comune di circa 3.500 abitanti della Provincia Gallura Nord-Est Sardegna, situato ad una altitudine di circa 700 m s.l.m nella regione del Monte Acuto, ideale confine meridionale tra il "*Sassarese*" e la "*Gallura*". Vanta un territorio ricco di granito la cui attività estrattiva ha rappresentato fino al 2000 il più importante fattore di crescita economica del luogo, unitamente alle attività manifatturiere, al commercio e al settore primario orientato all'allevamento ovino e bovino. Da circa 15 anni la popolazione residente risulta in continua diminuzione.
Il centro abitato è dotato di tutti i servizi essenziali, ovvero di scuole primarie, biblioteca comunale, farmacia, sportelli postali, sportelli bancari, Chiese.
La vendita del bene non risulta soggetta a IVA.
Per visitare l'immobile non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso. Il sopralluogo è avvenuto il 07/11/2024 con la collaborazione dell'IVG (custode giudiziario) e del debitore esecutato che ha autorizzato l'ingresso nel fondo.
Si allegano le fotografie (All. 1) e il verbale di accesso ai luoghi (All. 2).

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c . a firma del Dott. Pasquale Matarrese, notaio in Milano (MI), e datato 14 Dicembre 2023. Il Certificato notarile attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari di questi beni fino al 12 Dicembre 2023.
Alla suddetta Certificazione notarile il sottoscritto ha aggiunto le visure catastali storiche e l'estratto di mappa aggiornati, che costituiscono l'allegato n. 3.

PRECISAZIONI

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

I dati e le informazioni sulla provenienza ventennale, la cronistoria catastale, le formalità pregiudizievoli e l'attuale titolarità dell'immobile sono stati ricavati dal predetto Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

I beni oggetto dell'esecuzione risultano appartenere a:

- -------- ---------(Diritto di nuda proprietà per 1/1)
  Codice fiscale: ----------
- -------- -------- (Diritto di usufrutto per 1/1)
  Codice fiscale: ----------
  --- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- -------- -------- Codice fiscale: ----------

--- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

<u>Diritto di usufrutto per 1/1</u>

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

CONFINI

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Rispetto alla mappa catastale e al perimetro dell'intero lotto:
nord: Corso Umberto - ex strada S.S. 389 di Buddusò e del Correboi
est: Via Dante Alighieri ex strada S.S. 389 di Buddusò e del Correboi;
sud: particelle 882 (stesso proprietario e stesso usufruttuario) e 876 del foglio 47;
ovest: particelle 104, 105, 788, 797 del foglio 47.

CONSISTENZA

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	3.156,00 mq	1,00	3.156,00 mq
		Superficie convenzionale	3.156,00 mq

La superficie del lotto non è stata misurata. Rappresenta la somma dalle superfici nominali di ogni singola particella catastale da cui è composto.

Il terreno potrebbe essere tecnicamente divisibile. Non si versa tuttavia nella fattispecie di pignoramento di quote di proprietà, ma di usufrutto, per cui in disparte l'assenza di condizioni di comoda divisibilità, non ravvisano in ogni caso necessità di divisioni per agevolarne la vendita.

CRONISTORIA CATASTALE

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

I mappali 2, 37 e 38 del C.T., corrispondenti ai beni nn. 2, 3 e 4, risultano così censiti in Catasto fin dall'impianto meccanografico del 6 Novembre 1985.
I mappali 340 e 341, corrispondenti ai beni nn. 4 e 5, risultano così censiti in Catasto dal 1991, in seguito ad un frazionamento in atti dal 22/05/1991 n. 995779.
Il mappale 72 del C.T., Ente, Urbano, corrispondente al bene n. 1, risulta aver subito una variazione nel 2012, in ragione di un Tipo Mappale del 18/12/2012 Pratica n. SS0264145 in atti dal 18/12/2012 presentato il 14/12/2012 (n. 264145.1/2012).
Il mappale n. 72 del C.F. risulta così censito dal 01/01/1992, variazione del quadro tariffario.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

DATI CATASTALI

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Il terreno risulta così censito:

CATASTO FABBRICATI

	Dati di classamento									
BENE	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
1	47	72		1	C/6	1	77 mq		163,05 €	T

CATASTO TERRENI

BENE	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
2	47	2	Seminativo	1	00.09.60	4,71 €	2,97 €
3	47	37	Pascolo	3	00.07.72	0,52 €	0,40 €
4	47	38	Incolto produttivo	1	00.07.11	0,07 €	0,04 €
5	47	340	Pascolo	3	00.04.64	0,31 €	0,24 €
6	47	341	Incolto produttivo	1	00.01.72	0,02 €	0,01 €

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale.
Il posto auto scoperto di cui alla particella 72 non è identificabile in quanto non delimitato e ricoperto di vegetazione spontanea.
Non sono tuttavia necessari aggiornamenti catastali.
In mappa è ancora presente la sagoma di un fabbricato demolito (ex autorimessa ante 1967 dichiarata improduttiva di reddito nell'atto di compravendita del 2000). L'area di sedime del fabbricato demolito forma l'attuale posto auto scoperto.
Dovrà essere richiesto l'aggiornamento della mappa.
Il confine del lotto con la particella 882 non pignorata non è materializzato. Non sono necessari atti di aggiornamento catastale; tuttavia si dovranno prevedere costi di riconfinazione tra la particella 2 (pignorata) e la particella 882 (non pignorata) di cui è usufruttuario il medesimo debitore esecutato. Il costo dell'operazione a carico di questo lotto è stimata in 1.250,00 €. Sarà portato in detrazione dal valore di stima del lotto.

PATTI

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Nell'atto di provenienza non si rilevano dichiarazioni sull'esistenza di patti.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Il terreno al momento del sopralluogo è apparso in buone condizioni di manutenzione, in parte coltivato ad orto e in parte sistemato a giardino. Il posto auto scoperto, tuttavia, non è riconoscibile. La relativa area è ricoperta di vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Non risultano parti comuni con immobili di altre proprietà, salvo i muri di confine e una rampa carrabile in cemento che prosegue in altro terreno non pignorato, anche questo in usufrutto all'esecutato, fino a collegarsi alla Via Vittorio Veneto 19.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Nell'atto di provenienza non si rilevano dichiarazioni sull'esistenza di servitù, censo e livello. Dall'esame dell'inventario generale delle terre civiche pubblicato dalla Regione Sardegna, che risulta costituire ai sensi dell'art. 7 della L. R. n. 12/1994 il documento ufficiale per la programmazione degli interventi di utilizzazione, recupero e valorizzazione dei terreni ad uso civico, non emerge l'esistenza di usi civici a carico di questo terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Il terreno si presenta su due piani sfalsati sub pianeggianti, in parte alberati. In esso è presente un tratto di rampa carrabile in cemento, un muro di sostegno in blocchi di granito alto circa sei metri e un anfratto roccioso incassato nel muro di sostegno del piano terrazzato che è stato adattato a deposito di piccola attrezzatura per la manutenzione del fondo mediante la posa di un pavimento e l'installazione di una porta.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Il terreno risulta nella disponibilità dell'usufruttuario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Dalla certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente risultano le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/12/2000** al **21/12/2007**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/12/2000	7563	2702
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	08/01/2001	399	354
Dal **21/12/2007** al **15/03/2013**		**Riunione di ufufrutto**			
		In morte di			
Dal **15/03/2013**		**Atto giudiziario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Note**
		Tribunale di Tempio Pausania	15/03/2013	2421/2013	Esecuzione di accordi derivanti da sentenza di divorzio
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Tempio Pausania	09/07/2013	9486	6895

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Dalla Certificazione notarile allegata in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Sassari 09/01/2018 - Reg. gen. 300 - Reg. part. 24
Importo: € 300.000,00 dei quali € 229.126,46 per capitale
A favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 01564560900
contro -------- -------- nato a Buddusò (SS), il --/--/19--, C.F.----------
Atto giudiziario Tribunale di Sassari del 27/09/2017, rep. 3870, con la precisazione che i suddetti beni sono stati colpiti per l'intero della piena proprietà, anziché per l'effettivo diritto di usufrutto.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

  Trascritto a Sassari il 12/12/2023 Reg. gen. 21489 - Reg. part. 16347
  Atto giudiziario del 27/11/2023 rep. 2436
  A favore di 4MORI SARDEGNA s.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04946080266
  contro -------- -------- nato a Buddusò (SS), il --/--/19--, C.F.----------.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Nel Comune di Buddusò risulta vigente un PUC adottato in via definitiva con Delibera CC n. 30 del 19/05/2004, verifica di coerenza di cui alla Determ. Dir. Gen. N. 331/DG del 08/07/2004, pubblicato sul BURAS n. 28 del 11/09/2004.

Nel PUC vigente del Comune di Buddusò:

- i Mappali 2, 37, 340 e 341 del Foglio 47 ricadono per intero in Zona "H" Fasce di Rispetto e Salvaguardia Ambientale;
- il Mappale 72 del Foglio 47 per Mq. 37,73 circa in Zona "B1" di Completamento Intensivo e per la restante superficie in Zona "H" Fasce di Rispetto e Salvaguardia Ambientale;
-il Mappale 38 del Foglio 47 per Mq. 204,18 circa in Zona "B1" di Completamento Intensivo e per la restante superficie in Zona "H" Fasce di Rispetto e Salvaguardia Ambientale.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

In esecuzione della Determinazione RAS n. 225 Prot. Interno 11280 del 04.11.2022 i Mappali 2, 37, 72 e 340 sono sottoposti ai vincoli previsti dal P.A.I. (Piano Assetto Idorgeologico) in quanto in parte interessati dal vincolo di Zona Hi4 di Pericolosità Molto Elevata relativamente al rischio Idraulico.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti i suddetti terreni risultano essere le seguenti:

ZONA B1: DI COMPLETAMENTO INTENSIVO

a) DESTINAZIONE
In questa Zona sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti.

b) ATTUAZIONE
- concessioni dirette;
- piani di recupero di cui all'art. 28 legge 457/78 e art 22 L.R.45/89.

c) DENSITA' EDILIZIA
- Densità fondiaria max 2,70 mc./mq.

d) DISTANZE

Trattandosi di zona di completamento con tessuto urbano già definito, in essa si applicano, qualunque sia la soluzione tecnica progettuale o senza necessità di deroga espressa, le deroghe alle distanze previste dall'art. 5 -
Zona "B" - 4° comma - del Decreto 20.12.1983 N. 2266/U dell'Assessore regionale degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica, con le seguenti modalità:
- distanze dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore a m 8 dal confine; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; è consentito costruire ad una distanza minima di m 4 dal confine quale che sia la situazione edificatoria sul lotto contiguo; nelle sopraelevazioni di edifici esistenti le predette limitazioni non sussistono; non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto confinante ricade in zona S; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita
l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile;
Quando si tratti di strada urbana già definita su entrambi i lati, è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;
- distanze dalle aree G ed S: devono essere rispettate le distanze prescritte dalla normativa specifica relativa alla zona confinante.

e) ALTEZZE:
L'altezza massima consentita è di m 15.00.

ZONA “H”: Fasce di Rispetto e Salvaguardia Ambientale

a) DESTINAZIONE
Fascia di rispetto;

b) ATTUAZIONE
E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 mc/mq

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Nel terreno attualmente non risultano esistenti fabbricati.

Sono presenti un tratto di rampa carrabile in cemento, un muro di sostegno in blocchi di granito alto circa sei metri e un anfratto roccioso naturale adattato a deposito di piccola attrezzatura per la coltivazione del fondo mediante la posa di un pavimento e l'installazione di una porta. La data della loro realizzazione non è nota. Risulta inoltre presente un posto auto scoperto in corrispondenza dell'area di sedime un fabbricato ante 1967 che, dall'osservazione di foto aeree pubblicate online dalla Regione Autonoma della Sardegna, risulta essere stato demolito tra il 1977/78 e il 1998/99.

Per verificare la presenza di eventuali pratiche edilizie di demolizione del fabbricato e costituzione del posto auto scoperto, di costruzione della rampa carrabile e del muro di sostegno è stata presentata istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buddusò. L'istanza è stata depositata tramite PEC il 24/11/2024. L'ufficio ricevente non ha comunicato il numero di protocollo della registrazione.

L'ufficio tecnico di edilizia privata e urbanistica ha risposto informalmente di non avere reperito pratiche edilizie. Non ne esclude tuttavia l'esistenza, potendo essere nel caso mal riposte o male archiviate.

In mancanza di pratiche edilizie non può essere fornita alcuna valutazione sulla regolarità dello stato attuale dei luoghi.

Nella stima si terrà conto di queste carenze, documentale e di analisi della conformità edilizio-urbanistica, applicando cautelativamente una riduzione del valore del bene del 30% per assenza di garanzia per vizi della cosa e per i costi di assistenza di un professionista per le attività di ricostruzione documentale dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 in caso di presentazione di una qualsiasi nuova pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

STIMA

Bene N° 1 – Posto auto scoperto sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 2 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 3 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 4 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2 - 4
Bene N° 5 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2
Bene N° 6 - Terreno sito a Buddusò (SS) – Via Dante Alighieri 2

Si fa presente preliminarmente che per la formulazione del giudizio di stima sono stati applicati i principi teorici dell'estimo, ossia l'insieme delle procedure logiche e metodologiche che regolano e consentono di pervenire a una motivata e oggettiva valutazione dei beni sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.
Poiché questo giudizio di stima è finalizzato alla vendita dell'immobile, per la sua valutazione è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e acquirenti interessati all'acquisto senza particolari motivazioni al di fuori di quelle prettamente economiche.
Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il metodo di sintetico comparativo del confronto tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili per destinazioni d'uso. In particolare, seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale è stato applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (€/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione degli immobili.
I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i risultati di seguito esposti.
Per le aree edificabili in zona di completamento B1 l'unico dato attendibile che è stato possibile reperire da fonti oggettive è il valore unitario di 36,00 €/mq utilizzato dal Comune di Buddusò per le verifiche di congruità delle dichiarazioni di valore ai fini dei versamenti dell'IMU. Da indagini in loco il predetto valore è risultato attendibile e in grado di assorbire anche il valore di un posto auto scoperto.
Per l'area ricadente in zona salvaguardia H non sono stati rinvenuti prezzi o quotazioni.
Per tale area si deve pertanto ricorrere ad una comparazione con terreni simili per potenzialità d'uso. Nella fattispecie, visto l'uso concreto della porzione di terreno ricadente in zona H, si ritiene che i valori di confronto possano essere ricercati tra le quotazioni dei terreni agricoli destinati a orti irrigui, solitamente di piccola estensione e perciò anche questi inedificabili anche per attività agricole. Questi ultimi risultano avere un valore unitario di circa 20.000,00 €/ha, ovvero 2,00 €/mq.
Nella fattispecie la miglior posizione dell'area oggetto di stima all'interno del centro abitato giustifica un raddoppio del valore, assimilandolo a quello di un comune giardino privato di una casa indipendente.
Pertanto, applicando i suddetti valori unitari alle superfici commerciali dei due immobili si perviene alla stima del seguente più probabile valore di mercato:

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita usufrutto	Totale Quota in vendita usufrutto
Terreno ricadente in zona B1	241,91 mq	36,00 €/mq	8.708,76 €	Usufrutto (40% del valore)	3.484,00 €
Terreno ricadente in zona H di salvaguardia	2.914,09 mq	4,00 €/mq	11.656,36 €	Usufrutto (40% del valore)	4.663,00 €
				Valore di stima dell'usufrutto:	8.147,00 €
Detrazione per riconfinazione e recinzione					1.250,00 €
Detrazione per assenza di garanzia vizi per la cosa in cifra tonda (30%)					2.444,00 €
Arrotondamento					- 3,00 €
Più probabile valore dell'usufrutto in cifra tonda					**4.450,00 €**

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

LOTTO 2

DESCRIZIONE

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Fabbricato terra tetto formato da due piani interrati e quattro fuori terra, con una piccola striscia di cortile in cui si trova un locale tecnico. Internamente è così composto: cantina, vano scala e piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala nel secondo piano interrato; locale adibito a cucina con uscita verso il cortile, vano finestrato adibito a soggiorno, disimpegno e vano scala nel primo piano interrato; un bagno nell'ammezzato tra piano terra e primo piano; due camere, disimpegno e scala con vano ascensore al piano terra; due camere, di cui una con bagno, disimpegno e scala con vano ascensore al secondo piano; due camere, disimpegno e scala con vano ascensore al terzo piano. Il tutto per una superficie commerciale di circa 380,00 mq. L'abitazione è parzialmente arredata, ma è apparsa inutilizzata da tempo. L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e di manutenzione. Le utenze domestiche non sono attive. L'immobile risulta ante 1967. Non si hanno informazioni sull'attuale conformità edilizia.

Buddusò è un Comune di circa 3.500 abitanti della Provincia Gallura Nord-Est Sardegna, situato ad una altitudine di circa 700 m s.l.m nella regione del Monte Acuto, ideale confine meridionale tra il "*Sassarese*" e la "*Gallura*". Vanta un territorio ricco di granito la cui attività estrattiva ha rappresentato fino al 2000 una importante fattore di crescita economica del luogo unitamente alle attività manifatturiere, al commercio e al settore primario orientato all'allevamento ovino e bovino. Da circa 15 anni la popolazione residente risulta in continua diminuzione.

Il centro abitato è dotato di tutti i servizi essenziali, ovvero di scuole primarie, biblioteca comunale, farmacia, sportelli postali, sportelli bancari, Chiese.
La vendita del bene non risulta soggetta a IVA.
Per visitare l'immobile non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.
Il sopralluogo è avvenuto il 31/07/2024 con la collaborazione dell'IVG (custode giudiziario) e del debitore esecutato.
Si allegano le fotografie (All. 1) e il verbale di accesso ai luoghi (All. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c a firma del Dott. Pasquale Matarrese, notaio in Milano (MI) e datato 14 Dicembre 2023. Il Certificato notarile attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari di questi beni fino al 12 Dicembre 2023.
Alla suddetta Certificazione notarile il sottoscritto ha aggiunto le visure catastali aggiornate e l'estratto di mappa, che costituiscono l'allegato n. 3.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

PRECISAZIONI

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

I dati sulla provenienza ventennale, la cronistoria catastale, le formalità pregiudizievoli e l'attuale titolarità dell'immobile sono stati ricavati dal Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. versato in atti dal creditore procedente.

L'identificazione dell'immobile oggetto del pignoramento è avvenuto tuttavia mediante la lettura di due atti di compravendita, uno del 17/09/1997 e uno del 30/07/2003.

Nell'atto di compravendita del 17/09/1997, Notaio Dott. Mariangela Musitelli, rep. 15697, mediante il quale i danti causa del debitore esecutato hanno acquistato l'immobile, il fabbricato è descritto come segue:

"*Fabbricato da **terra a tetto** sito in popolato del Comune di Buddusò (Sassari) alla Via Nazionale c.n. 16, composto da piano terreno, primo secondo e terzo di complessivi vani catastali 8 e accessori, censito nel Catasto urbano di detto Comune alla partita 1294, intestata al venditore, al foglio 41 (quarantuno) con i mappali:*
1152 (millecentocinquantadue) subalterno 1 (uno) Via Nazionale c.n. 16 Piano T Categoria A/3 Classe U (ora classe 1) Vani 2, rendita Lire 160.000;
1152 (millecentocinquantadue) subalterno 2 (due) Via Nazionale c.n. 16 Piano 1 Categoria A/3 Classe U (ora classe 1) Vani 2, rendita Lire 160.000;
1152 (millecentocinquantadue) subalterno 3 (tre) Via Nazionale c.n. 16 Piano 2 Categoria A/43 Classe 2 Vani 2, rendita Lire 176.000;
1152 (millecentocinquantadue) subalterno 4 (quattro) Via Nazionale c.n. 16 Piano 3 Categoria A/4 Classe 2 Vani 2,5, rendita Lire 220.000;
Confini: Via Nazionale, con ragioni germane Schintu, con ragioni Marrone Melchiorre, salvo altri, vicolo chiuso che si diparte da via Nazionale".

Nell'atto del 30/07/2003, Notaio Bolognini, rep. 14957/4845 mediante il quale il debitore esecutato aveva acquistato l'usufrutto dell'immobile, in seguito riunito alla nuda proprietà, il fabbricato è descritto come segue:

"*Fabbricato sito in Via Nazionale n° 16, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo, della consistenza di otto vani ed accessori, confinante nell'insieme con la Via Nazionale, con vicolo chiuso, con proprietà Schintu e con proprietà Marrone, salvo qaltri o aventi causa. Detto fabbricato è censito al Catasto Urbano ed è distinto al foglio 41 con i mappali:*
- *1152 subalterno 1, Piano T, Categoria A/3, Classe U, Vani 2, rendita catastale euro 82,63;*
- *1152 subalterno 2, Piano 1, Categoria A/3, Classe U, Vani 2, rendita catastale euro 82,63;*
- *1152 subalterno 3, Piano 2, Categoria A/4, Classe 2, Vani 2, rendita catastale euro 90,90;*
- *1152 subalterno 4, Piano 3, Categoria A/4, Classe 2, Vani 2,5, rendita catastale euro 113,62.*

Dalla descrizione contenuta nell'atto di compravendita del 1997 si evince che con i suddetti identificativi catastali, gli unici da sempre esistenti, veniva indicato l'intero fabbricato "*da terra tetto*", locuzione con la quale si intende comunemente una casa che si sviluppa in senso verticale dal piano terra al tetto comprendendo anche le cantine e soffitte.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

TITOLARITÀ

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

I beni oggetto dell'esecuzione risultano appartenere a:

- -------- -------- (Diritto di proprietà per 1/1)
  Codice fiscale: ----------
  --- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- -------- -------- (**Diritto di proprietà per 1/1**)
  Codice fiscale: ----------
  --- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

CONFINI

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: Nord: Vicolo chiuso con accesso dalla Via Nazionale; Est: Via Nazionale; Sud: particella 335; Ovest: Particella 58.

CONSISTENZA

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile con locale tecnico	10,00 mq	12,00 mq	0,10	1,00 mq	1,90 m	S2
2° sottopiano	22,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	1,90 m	S2
1° Sottopiano	45,75 mq	78,00 mq	0,50	39,00 mq	2,70 m	S1
Bagno (ammezzato)	5,30 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,55 m	S1- T
Piano terra	57,35 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,05 m	T
Primo piano	50,25 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,05 m	1
Secondo piano	49,80 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,05 m	2
Terzo piano	50,25 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,85 m	3
			Totale superficie convenzionale:	380,00 mq		

Le misure sono arrotondate. Non è stato possibile accedere al cortile e al locale tecnico a causa del blocco delle serrature e delle porte di accesso al momento del sopralluogo. Le superfici sono state ricavate per via grafica.

La superficie interna netta non comprende i tramezzi; la superficie lorda comprende le murature interne (tramezzi), quelle perimetrali esclusive al 100% fino a 50 cm e quelle perimetrali condivise fino a 25 cm. La superficie netta della casa, pari a circa 283,70 mq, è così distribuita (misure arrotondate):

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Locale	Superficie netta	Altezza	Piano
Piano secondo interrato			
Cantina	18,50 mq	1,90 m	S2
Disimpegno	3,20 mq	1,90 m	S2
Servizio igienico	3,30 mq	< 1,90 m	S2
Piano primo interrato			
Cucina - Taverna	19,80 mq	2,70 m	S1
Vano sgombero	19,60 mq	2,70 m	S1
Disimpegno	6,35 mq	2,70 m	S1
Piano ammezzato			
Bagno	5,30 m	2,55	T- 1
Piano Terra			
Camera	21,85 mq	3,05 m	T
Camera	21,60 mq	3,05 m	T
Disimpegno	6,80 mq	3,05 m	T
Vano scala	7,10 mq	3,05 m	T
Piano Primo			
Camera	21,85 mq	3,05 m	1
Camera	21,60 mq	3,05 m	1
Disimpegno	6,80 mq	3,05 m	1
Piano Secondo			
Camera	21,85 mq	3,05 m	2
Camera	14,25 mq	3,05 m	2
Disimpegno	6,80 mq	3,05 m	2
Bagno	6,90 mq	2,85 m	2
Piano Terzo			
Camera	21,85 mq	2,85 m	3
Camera	21,60 mq	2,85 m	3
Disimpegno	6,80 mq	2,85 m	3
Superficie netta	**283,70 mq**		
Balconi			
con accesso dal disimpegno del secondo piano	2,00 mq	-	2
con accesso dal disimpegno del terzo piano	7,65 mq	-	3

Divisibilità: tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'abitazione, nonché della consuetudine costruttiva e abitativa dei luoghi, non sembra opportuno ipotizzare un frazionamento e la vendita del cespite in più lotti. Peraltro, il pignoramento non colpisce quote di proprietà, ma l'intera proprietà, per cui non si ravvisa la necessità di scomporre l'immobile in più lotti per agevolarne la vendita.

CRONISTORIA CATASTALE

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

I dati censuari attuali risultano invariati sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

DATI CATASTALI

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
41	1152	1	1	A/3	U	2		82,63	1
41	1152	2	1	A/3	U	2		82,63	U
41	1152	3	1	A/4	2	2		90,90	2
41	1152	4	1	A/4	2	2,5		113,62	3

Mappale Catasto Terreni correlato: Foglio 41 particella 1152

Corrispondenza catastale

Non sussiste conformità catastale.

Innanzi tutto, in Catasto non risulta depositata alcuna planimetria.

Il fabbricato, poi, non è formato da quattro unità immobiliari autonome, ma da una sola abitazione distribuita su più livelli a pianta rettangolare perfettamente sovrapposti. Si tratta, dunque, di un'entità funzionale unica, che deve essere accatastata come tale.

L'ubicazione catastale, inoltre, è errata: in visura è riportato che l'immobile si trova in Via Nazionale 16, mentre in realtà è situato in Via Nazionale 17.

Data la mancanza di planimetria catastale e di disegni di progetti edilizi, si è proceduto al rilievo dell'intero immobile e a redigere la planimetria attuale ai fini descrittivi e estimativi. Siccome non si hanno informazioni sulla conformità edilizia dello stato attuale e non è esclusa la possibilità di dover procedere a regolarizzazioni sotto questo profilo, non si è proceduto alla sua presentazione in Catasto. L'incarico, infatti, prevede la presentazione della planimetria catastale solo nel caso che non sia necessaria alcuna preventiva autorizzazione edilizia.

Per l'aggiornamento catastale, da effettuarsi dopo l'attestazione di stato legittimo da parte di un tecnico professionista, sarà necessaria una pratica DOCFA per fusione e una variazione toponomastica, il cui costo è stimato in 1.000,00 € tra oneri tecnico professionali e tributi speciali catastali. Poiché questo costo resterà a carico dell'aggiudicatario sarà detratto dal valore di stima.

PATTI

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Nell'atto di provenienza non si rilevano dichiarazioni sull'esistenza di patti.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

L'aspetto esterno appare sufficiente, ma in generale lo stato di conservazione e manutenzione della costruzione si reputa scadente, tipica delle case in disuso da tempo. Nei piani superiori si osservano segni di infiltrazioni di umidità e sfarinamento di intonaci.

PARTI COMUNI

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Non risultano parti comuni con immobili di altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Nell'atto di provenienza non si rilevano dichiarazioni sull'esistenza di servitù. Si rilevano comunque servitù apparenti di facciata per passaggio di cavi volanti elettrici e telefonici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Fabbricato di tipo medio, con struttura e pareti perimetrali in blocchi di granito, solai misti in profilati di acciaio e laterizi, facciate intonacate, tinteggiate di rosso, con strisce marcapiano, muri divisori interni in laterizio, tetto in parte terrazzato e in parte a falde inclinate di tegole, serramenti esterni con ante di oscuramento in alluminio anodizzato di colore giallo, balconi con pavimenti in cemento e ringhiera in ferro.
Interno: soffitti e pareti intonacati al civile, bagni con apparecchi sanitari e rubinetteria di media qualità, piastrellati in ceramica ad altezze varie, serramenti verso via e cortile realizzati in profilato di alluminio anodizzato giallo e vetri singoli, finestre con soglie e riquadri esterni in granito, porte interne in legno, pavimenti delle stanze e dei pianerottoli in cementine decorate dal piano terra al terzo piano e in graniglia e cemento nei due sottopiani, scale con gradini in granito e ringhiera in ferro. Si segnala, solo per completezza, che tutto il primo sottopiano e una stanza nei piani primo, secondo e terzo hanno un rapporto aeroilluminante minore di quello richiesto dall'attuale normativa sui requisiti igienico sanitari delle abitazioni. Il sottodimensionamento del rapporto aeroilluminante non risulta costituire difformità, poiché la normativa vigente riguarda solo i fabbricati realizzati dopo il 1975 e non incide invece sulle preesistenze.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Impianti: vano ascensore, radiatori per riscaldamento in ghisa, allaccio rete pubblica di acqua potabile, impianto elettrico in canalette esterne, o fuori traccia, fognatura raccordata alla rete pubblica, scaldacqua elettrico. Gli impianti risultano sforniti delle certificazioni di legge.
Tutte le utenze sono inattive, perciò non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. Non è stato possibile aprire il vano ascensore. Non è stato possibile ispezionare il locale tecnico in cortile che risulta in disuso da tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

L'abitazione non è utilizzata, sembra da molto tempo. Risulta nella disponibilità del proprietario. È occupata da arredi e suppellettili che dovranno essere sgomberati a cura del proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Dalla certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente risultano le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/07/2003** **21/12/2007**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			30/07/2003	14957	4845
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	08/08/2003	15761	12102
Dal **21/12/2007** all'attualità		**Riunione di usufrutto**			
		In morte di ----------			

Pertanto,

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Dalla Certificazione notarile allegata in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Sassari 09/01/2018 - Reg. gen. 300 - Reg. part. 24
Importo: € 300.000,00 dei quali € 229.126,46 per capitale
A favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 01564560900
contro -------- -------- nato a Buddusò (SS), il --/--/19--, C.F.----------
Atto giudiziario Tribunale di Sassari del 27/09/2017, rep. 3870, con la precisazione che i suddetti beni sono stati colpiti per l'intero della piena proprietà, anziché per il diritto di usufrutto.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 12/12/2023 Reg. gen. 21489 - Reg. part. 16347
Atto giudiziario del 27/11/2023 rep. 2436
A favore di 4MORI SARDEGNA s.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04946080266
contro -------- -------- nato a Buddusò (SS), il --/--/19--, C.F.----------.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Nel Comune di Buddusò risulta vigente un PUC adottato in via definitiva con Delibera CC n. 30 del 19/05/2004, verifica di coerenza di cui alla Determ. Dir. Gen. N. 331/DG del 08/07/2004, pubblicato sul BURAS n. 28 del 11/09/2004.
Il fabbricato risulta ricadere in zona B1 di completamento intensivo.

ZONA B1: DI COMPLETAMENTO INTENSIVO

***a)* DESTINAZIONE**
In questa Zona sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti.
***b)* ATTUAZIONE**
- concessioni dirette;
- piani di recupero di cui all'art. 28 legge 457/78 e art 22 L.R.45/89.

***c)* DENSITA' EDILIZIA**
- Densità fondiaria max 2,70 mc./mq.

***d)* DISTANZE**
Trattandosi di zona di completamento con tessuto urbano già definito, in essa si applicano, qualunque sia la soluzione tecnica progettuale o senza necessità di deroga espressa, le deroghe alle distanze previste dall'art. 5 – "*Zone B*" - 4° comma - del Decreto 20.12.1983 N. 2266/U dell'Assessore regionale degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica, con le seguenti modalità:
- *distanze dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore a m 8 dal confine; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; è consentito costruire ad una distanza minima di m 4 dal confine quale che sia la situazione edificatoria sul lotto contiguo; nelle sopraelevazioni di edifici esistenti le predette limitazioni non sussistono; non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto confinante ricade in zona S; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile;*

Quando si tratti di strada urbana già definita su entrambi i lati, è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;
- distanze dalle aree G ed S: devono essere rispettate le distanze prescritte dalla normativa specifica relativa alla zona confinante.

***e)* ALTEZZE:**
L'altezza massima consentita è di m 15.00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

L'immobile risulta ante 1967.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

In base alle dichiarazioni riportate nell'ultimo atto di acquisto del 2003, dopo la sua costruzione non avrebbe subito interventi edilizi per i quali sarebbe stato necessario richiedere il rilascio di un titolo edilizio.

In ogni caso è stata presentata un'istanza di accesso agli atti al Comune di Buddusò per verificare l'eventuale rilascio di titoli edilizi dopo l'acquisto dell'intera proprietà da parte del debitore esecutato. L'istanza è stata presentata per mezzo PEC il giorno 24/11/2024. L'ufficio ricevente non ha comunicato il numero di protocollo della registrazione.

L'ufficio tecnico di edilizia privata e urbanistica ha risposto informalmente di non avere reperito pratiche edilizie. Non ha rilasciato attestazioni formali in quanto non esclude la possibile esistenza di pratiche fuori posto o male archiviate.

Non è possibile, pertanto, fornire valutazioni sulla regolarità edilizio urbanistica dello stato dell'immobile.

Nella stima si terrà conto di queste carenze, documentali e di analisi della conformità edilizio-urbanistica, applicando una congrua percentuale di riduzione forfettaria del valore per assenza di garanzia per vizi della cosa.

Poiché prima di qualsiasi futuro intervento edilizio dovrà essere ricostruito lo stato legittimo dell'immobile tramite l'assistenza di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, l'entità della riduzione forfettaria del valore stimato si quantifica nel 10% del valore dell'immobile tenendo conto anche di questo costo.

Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e certificato di abitabilità

- La casa risulta essere in classe F.
- Non sono state rinvenute certificazioni degli impianti elettrici e idrici.
- Non risulta esistente il certificato di abitabilità o agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

STIMA

Bene N° 7 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – PT
Bene N° 8 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P1
Bene N° 9 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P2
Bene N° 10 - Abitazione sita a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 17 – P3

Si fa presente preliminarmente che per la formulazione del giudizio di stima sono stati applicati i principi teorici dell'estimo, ossia l'insieme delle procedure logiche e metodologiche che regolano e consentono di pervenire a una motivata e oggettiva valutazione dei beni sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Poiché questo giudizio di stima è finalizzato alla vendita dell'immobile, per la sua valutazione è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e acquirenti interessati all'acquisto senza particolari motivazioni al di fuori di quelle prettamente economiche.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il metodo di sintetico comparativo del confronto tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili per condizioni di manutenzione, tipologia costruttiva, ubicazione ed età attualmente offerti in vendita o compravenduti. In particolare, seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale è stato applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (€/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione degli immobili.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato che hanno prodotto i risultati di seguito esposti.

Il mercato immobiliare di Buddusò risulta caratterizzato da una domanda principalmente locale che mostra una bassa dinamicità, ovvero poche compravendite annue, prezzi bassi e in calo (- 16% tra il 2020 e 2024 per il prezzo minimo delle quotazioni economiche secondo le pubblicazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate), uniformità di apprezzamento degli immobili e tempi di vendita medio lunghi. La causa è principalmente riconducibile al continuo calo della popolazione residente, principale bacino della domanda, quasi dimezzatasi in trent'anni.

Per le abitazioni classificate A/3 e A/4 l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato "VALORI DICHIARATI" in atti pubblici di compravendita che si attestano intorno alla media ponderata di circa 260,00 €/mq.

Valori unitari simili (prezzi offerta di circa 270,00 €/mq) si rilevano negli annunci di vendita nei due portali immobiliari più visitati del settore (Idealista.it e Immobiliare.it).

Tanto rilevato, considerato che:

- non risultano in corso inversioni di tendenza per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare;

- la casa in esame non mostra caratteristiche di particolare pregio rispetto alla media del luogo;

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

- la casa si trova in condizioni di manutenzione generale scadenti, in particolare con significative carenze manutentive interne tipiche delle case non abitate da tempo;

si stima che il più probabile valore di mercato unitario possa attestarsi sul valore medio di 260 €/mq.

Pertanto, applicando il suddetto valore unitario alle superficie commerciale della casa, si perviene alla stima del seguente più probabile valore di mercato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione – Buddusò (SS) – Via Nazionale n. 17	380,00 mq	260,00 €/mq	98.800,00 €	100,00%	98.800,00 €
				Valore di stima:	98.800,00 €
Detrazione per spese catastali					1.000,00 €
Detrazione per assenza di garanzia per vizi della cosa (10% del valore di stima)					9.880,00 €
Arrotondamento					- 20,00 €
Più probabile valore di mercato al netto delle detrazioni e in cifra tonda					**87.900,00 €**

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

LOTTO 3

DESCRIZIONE

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Box auto di circa 43,00 mq lordi in fabbricato indipendente ante 1967 sito in Buddusò, Via Nazionale 23, piano terra, con ingresso carrabile e pedonale. All'interno è ingombro di scaffali e attrezzatura che dovranno essere rimossi in quanto beni non pignorati. Risulta occupato senza contratto da soggetto estraneo alla procedura. Non si hanno informazioni sulla conformità edilizia dello stato attuale. Sembrerebbe, tuttavia, difforme dal suo stato originario, ma nel caso regolarizzabile.

Buddusò è un Comune di circa 3.500 abitanti della Provincia Gallura Nord-Est Sardegna, situato ad una altitudine di circa 700 m s.l.m nella regione del Monte Acuto, ideale confine meridionale tra il "*Sassarese*" e la "*Gallura*". Vanta un territorio ricco di granito la cui attività estrattiva ha rappresentato fino al 2000 una importante fattore di crescita economica del luogo unitamente alle attività manifatturiere, al commercio e al settore primario orientato all'allevamento ovino e bovino. Da circa 15 anni la popolazione residente risulta in continua diminuzione.

Il centro abitato è dotato di tutti i servizi essenziali, ovvero di scuole primarie, biblioteca comunale, farmacia, sportelli postali, sportelli bancari, Chiese.

La vendita del bene non risulta soggetta a IVA.

Per visitare l'immobile non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 27/05/2025 con la collaborazione dell'IVG (custode giudiziario) e dell'occupante.

Si allegano le fotografie dei luoghi (All. 1) e il verbale di accesso ai luoghi (All. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c . a firma del Dott. Pasquale Matarrese, notaio in Milano (MI) e datato 14 Dicembre 2023. Il Certificato notarile attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari di questi beni fino al 12 Dicembre 2023.
Alla suddetta Certificazione notarile il sottoscritto ha aggiunto le visure catastali aggiornate e l'estratto di mappa, che costituiscono l'allegato n. 3.

PRECISAZIONI

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23 – S1-T

I dati sulla provenienza ventennale, la cronistoria catastale, le formalità pregiudizievoli e l'attuale titolarità dell'immobile sono stati ricavati dal predetto Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta appartenere a:

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

- -------- -------- (Diritto di proprietà per 1/1)
  Codice fiscale: ----------
  --- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- -------- -------- (**Diritto di proprietà per 1/1**)
  Codice fiscale: ----------
  --- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

CONFINI

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Facendo riferimento alla mappa del Catasto Terreni: Nord-est: Via Nazionale; Nord-Ovest Particella 334; Sud-Ovest: particella 57; Sud-Est: particella 1194.

CONSISTENZA

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	35,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	3,10 m	T
			Superficie convenzionale	43,00 mq		

La superficie lorda comprende le murature esterne al 100% fino a 50 cm (25 cm se condivise).

Divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA CATASTALE

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

L'unità immobiliare è censita con l'attuale numero di foglio e particella in forza di variazione della destinazione (da A/6 a C/6) del 09/09/2020, pratica n. SS0047633 (n. 16225.1/2020), che ha soppresso l'unità immobiliare di cui al mappale 1447 che era censita dall'epoca di impianto meccanografico del 30/06/1987.

DATI CATASTALI

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
41	1447	1	1	C/6	1	71 mq	63 mq	150,34 €	S1-T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione catastale.

Innanzi tutto, la sagoma del fabbricato in cui si trova il box auto non risulta inserita nella mappa del Catasto Terreni. Per l'inserimento in mappa risulterebbe sufficiente presentare una formale richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, che dovrebbe provvedere gratuitamente ad inserire in mappa la sagoma del fabbricato.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Il box, inoltre, è attualmente costituito da un solo locale al piano terra, mentre nell'ultima planimetria agli atti del 2020 e in quella precedente del 27/08/1970 è composto da un piano terra e un vano interrato collegato da una scala interna.

Non si procede all'aggiornamento della planimetria catastale poiché prima occorrerebbe regolarizzare la situazione attuale sotto il profilo edilizio. Il costo dell'aggiornamento catastale, stimato in 500,00 € tra oneri del tecnico da incaricare per la pratica catastale e tributi speciali catastali (70, 00 €), sarà detratto dal valore di stima dell'immobile in quanto resterà a carico dell'aggiudicatario.

PATTI

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Nell'atto di provenienza non si rilevano dichiarazioni sull'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla sua destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Non risultano parti comuni con immobili di altre proprietà, salvo le pareti laterali condivise con gli immobili confinanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Nell'atto di provenienza non si rilevano dichiarazioni sull'esistenza di servitù. Si rileva una servitù apparente di facciata per cavi elettrici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Strutture verticali in muratura portante in blocchi di tufo o granito. Pavimenti in graniglia, pareti e solai intonacati e tinteggiati. Copertura del tetto in tegole. Impianti elettrico e idrico assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Il bene risulta occupato dal Sig. -------- --- che al sopralluogo del 27/05/2025 ha rilasciato la seguente dichiarazione: "*detengo l'immobile di via nazionale 23 in seguito ad accordi verbali con il Sig. -------- -------- finalizzati all'acquisto dello stesso. L'acquisto si sarebbe dovuto formalizzare dopo il pagamento di 5.000,00 € e la cancellazione dell'ipoteca sull'immobile, come da accordi che risultavano intercorsi tra il sig. -------- --------, 4MORI SARDEGNA S.r.l. e Prelios, mandataria di quest'ultima, di cui si allegano gli scambi di corrispondenza e la distinta di pagamento del suddetto importo di 5.000,00 €, versati attraverso bonifico alla 4MORISARDEGNA S.r.l.*".

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Dalla certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente risultano le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/07/2003** all'attualità		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			30/07/2003	14957	4845
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	08/08/2003	15761	12102
Dal **21/12/2007** al **15/03/2013**		**Riunione di ufufrutto**			
		In morte di ----------			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene N° 11** – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Dalla Certificazione notarile allegata in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Sassari 09/01/2018 - Reg. gen. 300 - Reg. part. 24
Importo: € 300.000,00 dei quali € 229.126,46 per capitale
A favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 01564560900
contro -------- -------- nato a Buddusò (SS), il --/--/19--, C.F.----------
Atto giudiziario Tribunale di Sassari del 27/09/2017, rep. 3870, con la precisazione che i suddetti beni sono stati colpiti per l'intero della piena proprietà, anziché per il diritto di usufrutto.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

  Trascritto a Sassari il 12/12/2023 Reg. gen. 21489 - Reg. part. 16347
  Atto giudiziario del 27/11/2023 rep. 2436
  A favore di 4MORI SARDEGNA s.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04946080266
  contro -------- -------- nato a Buddusò (SS), il --/--/19--, C.F.----------.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Nel Comune di Buddusò risulta vigente un PUC adottato in via definitiva con Delibera CC n. 30 del 19/05/2004, verifica di coerenza di cui alla Determ. Dir. Gen. N. 331/DG del 08/07/2004, pubblicato sul BURAS n. 28 del 11/09/2004.

Negli strumenti urbanistici vigenti ed adottati dal Comune di Buddusò il fabbricato risulta ricadere in zona B1 di completamento intensivo.

ZONA B1: DI COMPLETAMENTO INTENSIVO

***a)* DESTINAZIONE**

In questa Zona sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti.

***b)* ATTUAZIONE**

- concessioni dirette;
- piani di recupero di cui all'art. 28 legge 457/78 e art 22 L.R.45/89.

***c)* DENSITA' EDILIZIA**

- Densità fondiaria max 2,70 mc./mq.

***d)* DISTANZE**

Trattandosi di zona di completamento con tessuto urbano già definito, in essa si applicano, qualunque sia la soluzione tecnica progettuale o senza necessità di deroga espressa, le deroghe alle distanze previste dall'art. 5 – "*Zone B*" - 4° comma - del Decreto 20.12.1983 N. 2266/U dell'Assessore regionale degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica, con le seguenti modalità:

- *distanze dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore a m 8 dal confine; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; è consentito costruire ad una distanza minima di m 4 dal confine quale che sia la situazione edificatoria sul lotto contiguo; nelle sopraelevazioni di edifici esistenti le predette limitazioni non sussistono; non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto confinante ricade in zona S; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile*;

Quando si tratti di strada urbana già definita su entrambi i lati, è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;

- distanze dalle aree G ed S: devono essere rispettate le distanze prescritte dalla normativa specifica relativa alla zona confinante.

***e)* ALTEZZE**:

L'altezza massima consentita è di m 15.00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

L'immobile risulta ante 1967.

In base alle dichiarazioni rese negli atti pubblici di compravendita del 17/09/1997 e del 30/07/2003 dopo la sua costruzione sarebbe stato oggetto di lavori di ampliamento per i quali il Sindaco del Comune di Buddusò avrebbe rilasciato la Licenza Edilizia n. 3548 del 31/08/1971. Per esso sarebbe stato rilasciato anche un certificato di abitabilità o agibilità n. 3366 del 08/09/1985.

Dopo il rilascio dei suddetti titoli non sarebbero stati compiuti lavori che avrebbero richiesto il rilascio di nuove autorizzazioni.

È stata pertanto presentata un'istanza di accesso agli atti al Comune di Buddusò per esaminare la pratica edilizia del 1971. L'istanza è stata presentata per mezzo PEC il giorno 24/11/2024. L'ufficio ricevente non ha comunicato il numero di protocollo della registrazione.

L'ufficio tecnico di edilizia privata e urbanistica ha risposto informalmente di non avere reperito pratiche edilizie, verosimilmente fuori posto o male archiviate.

Non è possibile, pertanto, fornire valutazioni sulla conformità edilizio urbanistica dello stato attuale dell'immobile.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Può comunque segnalarsi che l'immobile non sembra regolare perché lo stato attuale non corrisponde all'ultima rappresentazione catastale del 2020. Il box, oggi, è formato da un solo locale al piano terra, mentre nello stato raffigurato nella planimetria catastale del 2020 è indicata anche una cantina interrata collegata al box auto tramite una scala interna. Pertanto, salvo errata rappresentazione grafica deve dedursi che la chiusura del vano scala sia avvenuta dopo il 10/09/2020, data di deposito all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Sassari dell'ultima planimetria catastale.

Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e certificato di abitabilità

- Il box auto non necessita del certificato energetico (APE).
- Non risultano presenti impianti attivi.

Sanabilità

Si premette innanzi tutto che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere, **con pareri espressi**, sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base di orientamenti informali espressi dagli Uffici competenti che non esprimono valutazioni conclusive in assenza di un formale deposito di un progetto da istruire. Pertanto, tenendo conto di questo limite, si può riferire quanto di seguito.

Deve escludersi, innanzi tutto, che la fattispecie possa rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche in materia di condono poiché risultano mancare i presupposti necessari, ovvero la precedenza temporale della ragione del credito per cui si procede all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (2/10/2003).

Quanto alla possibilità di ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, ossia tramite il c.d. accertamento di conformità o sanatoria ordinaria, si può riferire che la modifica sopra rilevata risulterebbe sanabile. Il costo è stimato in circa 2.000,00 tra sanzioni, diritti di istruttoria e parcella di un tecnico per la redazione e la presentazione della pratica edilizia. Poiché questo costo rimarrà a carico dell'aggiudicatario si sottrarrà dal valore di stima dell'immobile. Sarà anche operata una riduzione forfettaria del 5% del valore dell'immobile per coprire l'assenza di garanzia per vizi della cosa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

STIMA

Bene N° 11 – Box auto sito a Buddusò (SS) - Via Nazionale n. 23

Si fa presente preliminarmente che per la formulazione del giudizio di stima sono stati applicati i principi teorici dell'estimo, ossia l'insieme delle procedure logiche e metodologiche che regolano e consentono di pervenire a una motivata e oggettiva valutazione dei beni sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.
Poiché questo giudizio di stima è finalizzato alla vendita dell'immobile, per la sua valutazione è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e acquirenti interessati all'acquisto senza particolari motivazioni al di fuori di quelle prettamente economiche.
Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il metodo di sintetico comparativo del confronto tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili per condizioni di manutenzione, tipologia costruttiva e ubicazione attualmente offerti in vendita o compravenduti nell'abitato di Buddusò.
In particolare, seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale è stato applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (€/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione degli immobili.
I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato che hanno prodotto i risultati di seguito esposti.
Il mercato immobiliare di Buddusò risulta caratterizzato da una bassa dinamicità degli scambi, prezzi bassi e tempi di vendita medio lunghi.
Il servizio "Valori dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate ha rilevato una compravendita nel mese di ottobre 2024 di un immobile C/6 di 59 mq al corrispettivo dichiarato di 11.000,00 € (circa 186,00 €/mq).
Tanto rilevato, considerato che il box di cui si tratta:
- non mostra caratteristiche di particolare pregio rispetto alla media del luogo;
- si trova in condizioni di manutenzione e conservazione nella media;
- si trova in zona periferica dell'abitato, senza particolari necessità di parcheggio;

sulla scorta dei risultati dell'indagine di mercato si stima che il più probabile valore di mercato unitario sia di circa 186 €/mq.
Pertanto, per questo immobile si perviene alla stima del seguente più probabile valore di mercato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Box auto – Buddusò (SS) - Via Nazionale, 23	43,00 mq	186,00 €/mq	7.998,00 €	100,00%	7.998,00 €
				Valore di stima:	7.998,00 €
Detrazione per regolarizzazione difformità edilizie e per pratiche di agibilità					2.000,00 €
Detrazione per spese catastali					500,00 €
Detrazione per assenza di garanzia vizi per la cosa (5%)					400,00 €
Più probabile valore di mercato al netto delle detrazioni					5.098,00 €
arrotondamento					2,00 €
Più probabile valore di mercato in cifra tonda					5.100,00 €

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

LOTTO 4

DESCRIZIONE

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Palazzetto di cinque piani fuori terra più una terrazza di copertura, di circa 390 mq commerciali, ubicato nel centro storico di Buddusò, comprendente un'abitazione con ingresso in Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e un magazzino formato da un solo vano con ingresso autonomo in Corso Umberto n. 89. Il piano terra dell'abitazione è composto da un ingresso, vano scala e camera; il primo piano è suddiviso in due camere passanti e vano scala, il secondo piano da due camere passanti, vano scala, disimpegno e due camere e bagno nell'ammezzato; il terzo piano da due camere passanti, vano scala, disimpegno e due camere e bagno nell'ammezzato; il quarto piano da un vano scala e tre camere e il quinto piano da una terrazza.

L'immobile versa in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti, con segni evidenti di infiltrazioni di umidità, muffe, sfarinamento, crepe e distacco di intonaci negli ultimi due piani. All'interno è ancora ingombro di arredi e suppellettili che dovranno essere rimossi a cura del proprietario in quanto beni non pignorati. La costruzione risulta ante 1967. Non si hanno informazioni sull'attuale conformità edilizia. Non è pertanto escluso che possa necessitare di regolarizzazione edilizia.

Buddusò è un Comune di circa 3.500 abitanti della Provincia Gallura Nord-Est Sardegna, situato ad una altitudine di circa 700 m s.l.m nella regione del Monte Acuto, ideale confine meridionale tra il "*Sassarese*" e la "*Gallura*". Vanta un territorio ricco di granito la cui attività estrattiva ha rappresentato fino al 2000 un importante fattore di crescita economica del luogo unitamente alle attività manifatturiere, al commercio e al settore primario orientato all'allevamento ovino e bovino. Da circa 15 anni la popolazione residente risulta in continua diminuzione.

Per visitare l'immobile non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 07/11/2024 con la collaborazione dell'IVG (custode giudiziario) e del debitore esecutato.

Si allegano le fotografie dei luoghi (All. 1) e il verbale di accesso ai luoghi (All. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c . a firma del Dott. Pasquale Matarrese, notaio in Milano (MI) e datato 14 Dicembre 2023. Il Certificato notarile attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari di questi beni fino al 12 Dicembre 2023.
Alla suddetta Certificazione notarile il sottoscritto ha aggiunto le visure catastali aggiornate e l'estratto di mappa, che costituiscono nell'insieme l'allegato n. 3.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

PRECISAZIONI

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

I dati sulla provenienza ventennale, la cronistoria catastale, le formalità pregiudizievoli e l'attuale titolarità dell'immobile sono stati ricavati dal predetto Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta appartenere a:

- -------- -------- (Diritto di nuda proprietà per 1/1)
  Codice fiscale: ----------
- -------- -------- (Diritto di usufrutto per 1/1)
  Codice fiscale: ----------
  --- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- -------- --------
  Codice fiscale: ----------
  --- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

  Diritto di usufrutto per 1/1

CONFINI

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: Nord: Corso Vittorio Emanuele; Est: particella 279 Foglio 41; Sud e Ovest: particella 278 Foglio 41.

CONSISTENZA

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale sgombero	38,70 mq	47,00 mq	0,25	12,00 mq	1,80/2,30 m	T
Piano terra	30,40 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	3,00 m	T
Piano primo	26,30 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,80 m	1
Secondo piano con balcone	70.70 mq	95,00 mq	1,00	95,00mq	2,50/2,70 m	2
Terzo piano	70,70 mq	38,70 mq	1,00	95,00 mq	2,50/2,70 m	3
Quarto piano con balcone	71,90 mq	30,40 mq	1,00	95,00 mq	4,70 m	4
Quinto piano - terrazza	18,80 mq	26,30 mq	0,35	8,00 mq		5
			Totale superficie convenzionale:	390,00 mq		70.70 mq
						70,65 mq
						71,90 mq

- Le misure sono state determinate secondo il criterio del D.P.R. 138/1998
- La superficie interna netta non comprende i tramezzi; la superficie lorda comprende le murature interne (tramezzi) e esterne al 100% fino a 50 cm se esclusive, e al 50% fino a 25 cm se condivise.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

- La superficie della scala interna è stata computata una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati.
- Le misure delle superfici sono state arrotondate all'unità.
- La superficie netta è così distribuita (misure arrotondate):

Locale	Superficie netta	Altezza	Piano
Piano terra con accesso indipendente			
Magazzino	38,70 mq	1,80 – 2,30 m	T
Totale	**38,70 mq**	**1,80 – 2,30 m**	**T**
Piano terra			
Ingresso	11,00 mq	3,00 m	T
Stanza	13,50 mq	3,00 m	T
Vano scale	5,90 mq	3,00 m	T
Piano primo			
Stanza	9,50 mq	2,80 m	1
Stanza	13,50 mq	2,80 m	1
Disimpegno	3,30 mq	2,80 m	1
Piano Secondo			
Ripostiglio	9,50 mq	2,50 m	2
Ripostiglio	13,50 mq	2,50 m	2
Disimpegno	3,30 mq	2,50 m	2
Stanza	16,50 mq	2,70 m	2
Stanza	18,10 mq	2,70 m	2
Bagno	5,75 mq	2,70 m	2
Disimpegno	4,15 mq	2,70 m	2
Piano Terzo			
Ripostiglio	8.80 mq	2,50 m	3
Ripostiglio	13,50 mq	2,50 m	3
Disimpegno	3,90 mq	2,50 m	2
Disimpegno	4,15 mq	2,70 m	3
Stanza	18,10 mq	2,70 m	3
Stanza	16,40 mq	2,70 m	3
Bagno	5,75 mq	2,70 m	3
Piano Quarto			
Stanza	23,50 mq	4,75 m	4
Stanza	26,00 mq	4,75 m	4
Stanza	18,45 mq	4,75 m	4
Disimpegno	3,95 mq	4,75 m	4
Totale	**270,00 mq**		
Balconi			
2° Piano	3,40 mq	-	2
4° Piano	7,15 mq	-	4
Terrazza			
5° piano	18,80 mq	-	5

L'immobile potrebbe essere comodamente divisibile in due unità immobiliari, magazzino e abitazione. Non si versa tuttavia nella fattispecie di pignoramento di quote di proprietà prevista dal quesito per ipotizzare la divisione dell'immobile al fine di agevolarne la vendita. Il pignoramento colpisce l'usufrutto, che peraltro non risulta un diritto in grado di imporre una divisione.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

CRONISTORIA CATASTALE

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Gli attuali identificativi catastali individuano l'immobile dal 2011 in forza di variazione del 10/05/2011, pratica n. SS0132874 (n. 11826.1/2011), che aveva soppresso gli immobili censiti al Foglio 41, mappale 277, Foglio 41 mappale 1089, subalterno 2, graffati, e subalterno 1, così censiti come da impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

DATI CATASTALI

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
41	1089	4	1	A/2	4	15,5 vani	390,00 mq	1.080,69 €	T-1-2-3-4-5

Mappali terreni correlati: Foglio 41 Particelle 277 e 1089

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale.

Le differenze riscontrate sono le seguenti:

- il locale sgombero illustrato al primo piano della planimetria catastale è in realtà unito senza soluzione di continuità al locale sgombero al piano terra, con il quale forma un unico vano; in base alla normativa attuale dovrebbe essere accatastato separatamente;
- nella planimetria catastale non è illustrato un balcone nel disegno del secondo piano;
- nella planimetria catastale di una stanza del terzo piano non sono indicate due finestre;
- nella planimetria catastale del quarto piano non sono correttamente posizionate le finestre sulla facciata principale verso la strada pubblica e non è illustrato il balcone sulla stessa facciata;
- diverso indirizzo dell'abitazione, in visura è indicato Corso Vittorio Emanuele 96 anziché Piazza Vittorio Emanuele 1;
- diverso indirizzo del magazzino, in visura è indicato Corso Vittorio Emanuele 94 anziché Corso Vittorio Emanuele 89;

Le suddette difformità non impediscono la corretta identificazione del bene.

Dovrà in ogni caso effettuarsi un aggiornamento catastale il cui costo è stimato in 1.200,00 € tra oneri tecnico-professionali e tributi speciali catastali (140,00 €) per due pratiche DOFCA (una per la separazione del locale sgombero al piano terra con ingresso autonomo e una per eliminare le incongruenze grafiche di alcune finestre). Tale costo sarà portato in detrazione dal valore di stima della casa.

Non si procede all'aggiornamento catastale in quanto le difformità rilevate potrebbero necessitare del rilascio di un titolo edilizio in sanatoria.

PATTI

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Nell'atto di provenienza non si rilevano dichiarazioni sull'esistenza di patti.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

L'immobile versa in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti, con segni evidenti di infiltrazioni di umidità, muffe, sfarinamento, crepe e distacco di intonaci negli ultimi due piani.

PARTI COMUNI

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Non risultano parti comuni con immobili di altre proprietà, salvo le pareti perimetrali condivise con gli immobili confinanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Nell'atto di provenienza non si rilevano dichiarazioni sull'esistenza di servitù. Si rileva una servitù apparente di facciata per cavi elettrici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Edificio in muratura portante in blocchi di granito con parte dell'ultimo piano in mattoni di laterizio; facciata intonacata e tinteggiata di rosso, con zoccolatura in lastre di granito al piano terra, fregi architettonici lungo il perimetro superiore dell'edificio, sotto i balconi del secondo e quarto piano, sopra la porta di ingresso della casa e sopra due porte finestre del quarto piano. Persiane in alluminio anodizzato giallo oro. All'interno si presenta con pavimenti vari, in cementine e graniglia nelle stanze, in piastrelle ceramiche nei bagni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle ceramiche nei bagni fino a circa 2,00 m di altezza. Solai in profilati di acciaio e tavelloni, intonacati e tinteggiati. Le finestre e le portefinestre sono prevalentemente in alluminio anodizzato colore giallo oro con vetri semplici. Alcune sono in legno. Una finestra e due portefinestre nella stanza principale del quarto piano sono centinate. Porte in legno e legno e vetro. Il vano scala è rivestito con soglie di marmo con corrimano in ferro. Sono presenti due bagni con lavabo, wc, bidet e box doccia di tipo ordinario. L'impianto elettrico è fuori traccia in canalette aderenti alle pareti e ai solai. L'impianto idrico è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

L'immobile risulta libero, nella disponibilità dell'usufruttuario. All'interno sono presenti arredi e suppellettili che non sono oggetto di pignoramento e che, pertanto, dovranno essere rimossi a cura del relativo proprietario.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Dalla certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente risultano le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1987** al **21/12/2007**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/07/1987	61358	12231
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	30/07/1987	8657	5952
Dal **21/12/2007** al **15/03/2013**		**Riunione di ufufrutto**			
		In morte di ----------			
Dal **15/03/2013**		**Atto giudiziario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Note**
		Tribunale di Tempio Pausania	15/03/2013	2421/2013	Esecuzione di accordi derivanti da sentenza di divorzio
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Tempio Pausania	09/07/2013	9484	6893
Dal **15/03/2013**		**Atto giudiziario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Note**
		Tribunale di Tempio Pausania	15/03/2013	2421/2013	Esecuzione di accordi derivanti da sentenza di divorzio
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Tempio Pausania	09/07/2013	9485	6894

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Dalla Certificazione notarile allegata in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Sassari 09/01/2018 - Reg. gen. 300 - Reg. part. 24
Importo: € 300.000,00 dei quali € 229.126,46 per capitale
A favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 01564560900
contro -------- -------- nato a Buddusò (SS), il --/--/19--, C.F.----------
Atto giudiziario Tribunale di Sassari del 27/09/2017, rep. 3870, con la precisazione che i suddetti beni sono stati colpiti per l'intero della piena proprietà, anziché per il diritto di usufrutto.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 12/12/2023 Reg. gen. 21489 - Reg. part. 16347 Atto giudiziario del 27/11/2023 rep. 2436
A favore di 4MORI SARDEGNA s.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04946080266 contro -------- -------- nato a Buddusò (SS), il --/--/19--, C.F.----------.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Nel Comune di Buddusò risulta vigente un PUC adottato in via definitiva con Delibera CC n. 30 del 19/05/2004, verifica di coerenza di cui alla Determ. Dir. Gen. N. 331/DG del 08/07/2004, pubblicato sul BURAS n. 28 del 11/09/2004.

In detto PUC l'immobile ricade in Zona A – Centro storico, all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione sottoposto a vincolo paesaggistico.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ZONA A CENTRO STORICO
Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico, artistico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Per tali zone il piano prevede la salvaguardia fisico-morfologica e il recupero del patrimonio edilizio esistente. Queste zone comprendono, come indicato nelle tavole di piano, il centro storico di Buddusò. Sono consentite le seguenti destinazioni:
a) residenza e accessori;
b) servizi sociali;
c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
d) associazioni o istituzioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
e) ristoranti, bar, locali;
g) commercio al dettaglio;
h) alberghi e pensioni;
i) garages di uso pubblico.
In caso di restauro, risanamento, ristrutturazione o ricostruzione sono consentite inoltre, limitatamente alle superfici utili rispettive esistenti alla data di adozione della presente Variante, le seguenti destinazioni:
l) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
m) attrezzature a carattere religioso;
n) teatri e cinematografi.

Il P.U.C. si attua per mezzo di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata di cui all'art.28 della L.457/78, che devono essere approvati entro 10 anni dalla pubblicazione della Variante stessa, con le procedure previste dalla L.1150/42 per i Piani Particolareggiati nell'ipotesi di incremento volumetrico o di superficie utile.
Fino all'entrata in vigore dei Piani di Recupero sono consentiti tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione, così come specificato nel regolamento edilizio.
Gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici saranno stabiliti dai Piani di recupero. Potranno consentirsi aumenti non superiori all'indice medio esistente al momento dell'adozione del presente Piano. Non si computano agli effetti della cubatura i locali destinati ad impianti tecnologici e gli accessori ricavati nei sottotetti (volume compreso tra la falda inclinata e la linea orizzontale passante per l'estradosso del ultimo solaio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e corso Vittorio Emanuele n. 89

L'immobile risulta ante 1967.

In base alle dichiarazioni riportate nell'atto di acquisto da parte del debitore esecutato, dopo la sua costruzione non avrebbe subito interventi per i quali sarebbe stato necessario richiedere il rilascio di un titolo edilizio.

In ogni caso è stata presentata un'istanza di accesso agli atti al Comune di Buddusò per verificare l'eventuale rilascio di titoli edilizi dopo l'acquisto da parte del debitore

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

esecutato. L'istanza è stata presentata per mezzo PEC il giorno 24/11/2024. L'ufficio ricevente non ha comunicato il numero di protocollo della registrazione.

L'ufficio tecnico di edilizia privata e urbanistica ha risposto informalmente di non avere reperito pratiche edilizie. Non ha rilasciato attestazioni formali in quanto non esclude la possibile esistenza di pratiche fuori posto o male archiviate.

Non è possibile, pertanto, fornire valutazioni sulla regolarità edilizio urbanistica dello stato attuale dell'immobile.

Nella stima si terrà conto di queste carenze, documentale e di analisi della conformità edilizio-urbanistica, applicando una congrua percentuale di riduzione forfettaria del valore di stima per assenza di garanzia per vizi della cosa. Poiché prima di un qualsiasi futuro intervento edilizio dovrà essere ricostruito lo stato legittimo dell'immobile tramite l'assistenza di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, l'entità della riduzione forfettaria del valore stimato per assenza di garanzia per vizi della cosa terrò conto anche di questo futuro costo.

Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e certificato di abitabilità

- La casa risulta essere in classe F.
- Non sono state rinvenute certificazioni degli impianti idrici e elettrici.
- Non si hanno informazioni dell'esistenza del certificato di abitabilità o agibilità.

Poiché non si può dare certezza sulla conformità edilizia dello stato attuale dell'immobile e sulla sanabilità delle difformità eventualmente presenti si opererà cautelativamente una riduzione forfettaria del valore di stima del 10% per assenza di garanzia per vizi della cosa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.
L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico.

STIMA

Bene N° 12 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1 e Corso Vittorio Emanuele n. 89

Si fa presente preliminarmente che per la formulazione del giudizio di stima sono stati applicati i principi teorici dell'estimo, ossia l'insieme delle procedure logiche e metodologiche che regolano e consentono di pervenire a una motivata e oggettiva valutazione dei beni sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Poiché questo giudizio di stima è finalizzato alla vendita dell'immobile, per la sua valutazione è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e acquirenti interessati all'acquisto senza particolari motivazioni al di fuori di quelle prettamente economiche.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il metodo di sintetico comparativo del confronto tra il bene oggetto di stima e uno o più beni

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

simili per condizioni di manutenzione, tipologia costruttiva e ubicazione attualmente offerti in vendita o compravenduti nell'abitato di Buddusò.

In particolare, seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale è stato applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (€/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione degli immobili.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato che hanno prodotto i risultati di seguito esposti.

Il mercato immobiliare di Buddusò risulta caratterizzato da una bassa dinamicità degli scambi, prezzi bassi e tempi di vendita medio lunghi.

Per le abitazioni classificate come A/2 l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato "VALORI DICHIARATI " in atti pubblici di compravendita che si attestano intorno alla media ponderata di circa 300,00 €/mq per l'anno 2024.

Tanto rilevato, considerato che il fabbricato:

- non mostra caratteristiche di particolare pregio rispetto alla media del luogo, salva la sua posizione centrale;
- si trova in condizioni di manutenzione e conservazione nella media, ovvero con carenze manutentive interne tipiche delle abitazioni non utilizzate da tempo;
- il debitore esecutato è titolare solo dei diritti di usufrutto, stimabili nel 40% del più probabile valore della proprietà piena, come da tabelle ai fini fiscali vigenti nel 2025;

sulla scorta dei suddetti risultati dell'indagine di mercato si stima che il più probabile valore di mercato unitario della piena proprietà possa essere di circa 300 €/mq e che il valore del diritto di usufrutto possa invece attestarsi intorno al 40% del valore della piena proprietà.

Pertanto, per questo immobile si perviene alla stima del seguente più probabile valore della quota di usufrutto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita usufrutto	Totale Quota in vendita usufrutto
Abitazione – Buddusò (SS) – Piazza Vittorio Emanuele n. 1	390,00 mq	300,00 €/mq	117.000,00 €	40,00%	46.800,00 €
				Valore di stima:	46.800,00 €
Detrazione per regolarizzazione difformità edilizie e per pratiche di agibilità					- €
Detrazione per spese catastali					1.200,00 €
Detrazione per assenza di garanzia vizi per la cosa (10%)					4.680,00 €
Più probabile valore di mercato dell'usufrutto al netto delle detrazioni					40.920,00 €
arrotondamento					- 20,00 €
Più probabile valore di mercato dell'usufrutto in cifra tonda					40.900,00 €

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

LOTTO 5

DESCRIZIONE

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Casa unifamiliare di circa 160 mq commerciali disposta su tre livelli, piano terra, primo piano e secondo piano collegati da un vano scala interno, ubicata nel centro storico di Buddusò, in Corso Margherita n. 16. Il piano terra è composto da una stanza con due accessi adibita a cantina, uno dall'atrio di ingresso della casa e uno dalla strada, il primo piano da due stanze, un bagno e un disimpegno, il secondo piano da due stanze, disimpegno e balcone con affaccio sulla via pubblica. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è abbastanza buono. L'abitazione non è occupata, sono presenti alcuni elementi di arredo che devono essere rimossi a cura del proprietario in quanto beni non pignorati. La costruzione risulta ante 1967.

Buddusò è un Comune di circa 3.500 abitanti della Provincia Gallura Nord-Est Sardegna, situato ad una altitudine di circa 700 m s.l.m nella regione del Monte Acuto, ideale confine meridionale tra il "*Sassarese*" e la "*Gallura*". Vanta un territorio ricco di granito la cui attività estrattiva ha rappresentato fino al 2000 una importante fattore di crescita economica del luogo unitamente alle attività manifatturiere, al commercio e al settore primario orientato all'allevamento ovino e bovino. Da circa 15 anni la popolazione residente risulta in continua diminuzione.

Per visitare l'immobile non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 07/11/2024 con la collaborazione dell'IVG (custode giudiziario) e del debitore esecutato.

Si allegano le fotografie (All. 1) e il verbale di accesso ai luoghi (All. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Pasquale Matarrese, notaio in Milano (MI) e datato 14 Dicembre 2023. Il Certificato notarile attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari di questo bene fino al 12 Dicembre 2023.
Alla suddetta Certificazione notarile il sottoscritto ha aggiunto le visure catastali aggiornate e l'estratto di mappa, che costituiscono l'allegato n. 3.

PRECISAZIONI

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

I dati sulla provenienza ventennale, la cronistoria catastale, le formalità pregiudizievoli e l'attuale titolarità dell'immobile sono stati ricavati dal predetto Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

TITOLARITÀ

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta appartenere a:

- -------- --------- (Diritto di nuda proprietà per 1/1)
  Codice fiscale: ----------
- -------- -------- (Diritto di usufrutto per 1/1)
  Codice fiscale: ----------
  --- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- -------- -------- Codice fiscale: ----------
  --- ---------, -- - 07020 - Buddusò (SS)

  Diritto di usufrutto per 1/1

CONFINI

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Facendo riferimento alla mappa del Catasto Terreni: lati nord e ovest: strada pubblica; lato sud: vicolo chiuso; lato est: mappale 795 stesso foglio 41.

CONSISTENZA

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina abitabile	26,00 mq	35,60 mq	1,00	26,00 mq	2,65 m	T
Abitazione	56,80 mq	69,40 mq	1,00	69,40 mq	2,75 m	1
Abitazione	51,00 mq	62,50 mq	1,00	62,50mq	2,60 m	2
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,35	2,10 mq	-	2
Totale superficie convenzionale:				**160,00 mq**		

Le misure sono arrotondate.

La superficie interna netta non comprende i tramezzi; la superficie lorda comprende le murature interne (tramezzi) e esterne al 100% fino a 50 cm se esclusive, al 50% fino a 25 cm se condivise. La superficie netta della casa, pari a circa 133,80 mq, è così distribuita (misure arrotondate):

Locale	Superficie netta	Altezza	Piano
Piano terra			
Cantina	26,00 mq	2,65 m	T
Piano primo			
Camera	21,20 mq	2,75 m	1
Camera	18,25 mq	2,75 m	1
Disimpegno	6,05 mq	2,75 m	1
Bagno	4,95 mq	2,75 m	1
Scale	6,35 mq	2,75 m	1
Piano Secondo			
Camera/Cucina	27,00 mq	2,60 m	2
Camera	19,95 mq	2,60 m	2
Disimpegno	4.05 mq	2,60 m	2
Superficie netta	**133,80 mq**		
Balconi			
con accesso da camera/cucina al secondo piano	5,35 mq	-	2

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Divisibilità: tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'abitazione, nonché della consuetudine costruttiva e abitativa dei luoghi non sembra opportuno ipotizzare un frazionamento e la vendita del cespite in più lotti. Peraltro, non si versa nella fattispecie di pignoramento di quote di proprietà prevista dal quesito per ipotizzare la divisione dell'immobile al fine di agevolarne la vendita. Il pignoramento colpisce l'usufrutto, che peraltro non risulta un diritto in grado di imporre divisioni.

CRONISTORIA CATASTALE

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

I sati censuari attuali identificano l'immobile dal 1987, in forza di fusione del 27 maggio 1987 in atti dal giorno 27 Settembre 1987, n. 2357/1987, che ha soppresso gli immobili censiti al foglio 41, mappale 790, foglio 41 mappale 793, subalterno 1 e foglio 41, mappale 794.

DATI CATASTALI

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	41	793	3	1	A/4	1	5,5 vani	162 mq	213,04 €	T-1-2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione rappresentata nella planimetria catastale.

Il numero civico indicato in visura (n° 18) è errato. Occorre presentare istanza di aggiornamento che potrebbe scontare il costo di una marca da bollo. Tale costo si ritiene assorbito dall'alea estimale e dalla percentuale di riduzione forfettaria del valore di stima per assenza di garanzia per vizi della cosa.

PATTI

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Nell'atto di provenienza non si rilevano dichiarazioni sull'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Lo stato di conservazione e manutenzione generale della costruzione può ritenersi buono. Gli impianti elettrico e idrico necessitano di verifiche e di attestazioni di conformità alla regola dell'arte.

PARTI COMUNI

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Non risultano parti comuni con immobili di altre proprietà, salvo le pareti perimetrali condivisi con gli immobili confinanti.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Nell'atto di provenienza non si rilevano dichiarazioni sull'esistenza di servitù. Si rileva una servitù apparente di facciata per lampada di illuminazione pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Fabbricato di tipo medio rispetto alla zona di ubicazione, con struttura a pareti portanti in muratura di granito, solai in c.a. e laterizio, muri divisori interni in laterizio, tetto a falde inclinate con manto di copertura formato da tegole curve, serramenti esterni con ante di oscuramento in alluminio anodizzato di colore giallo, balcone con pavimenti in lastre di granito e ringhiera in ferro.

Interno: soffitti e pareti intonacati al civile, bagno con apparecchi sanitari e rubinetteria di media qualità, piastrellato in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 m, serramenti verso via e cortile realizzati in profilato di alluminio e vetri singoli, finestre con soglie in granito, porte interne in legno, pavimenti in granito 30 x 60 uguali in tutti gli ambienti, scale con gradini in granito e ringhiera in ferro.

Impianti: acqua potabile da rete distribuzione pubblica, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, scaldacqua elettrico. Le utenze non sono attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Il bene è stato trovato libero. Sono presenti alcuni elementi di arredo che dovranno essere rimossi a cura del proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Dalla certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente risultano le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/10/1982** al **24/07/1987**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			01/10/1982	52245	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	15/10/1982	10561	8265
Dal **24/07/1987** al **21/12/2007**		**Atto di autentica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/07/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Sassari	30/07/1987	8659	5954
Dal **21/12/2007** al **15/03/2013**		**Riunione di ufufrutto**			
		In morte di ----------			
Dal **15/03/2013** **all'atttualità**		**Atto giudiziario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Note**
		Tribunale di Tempio Pausania	15/03/2013	2421/2013	Esecuzione di accordi derivanti da sentenza di

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

					divorzio
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Tempio Pausania	09/07/2013	9482	6891
Dal **15/03/2013 all'attualità**		**Atto giudiziario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Note**
		Tribunale di Tempio Pausania	15/03/2013	2421/2013	Esecuzione di accordi derivanti da sentenza di divorzio
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Tempio Pausania	09/07/2013	9483	6892

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione notarile allegata in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Sassari 09/01/2018 - Reg. gen. 300 - Reg. part. 24
Importo: € 300.000,00 dei quali € 229.126,46 per capitale
A favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 01564560900
contro -------- -------- nato a Buddusò (SS), il --/--/19--, C.F.----------
Atto giudiziario Tribunale di Sassari del 27/09/2017, rep. 3870, con la precisazione che i suddetti beni sono stati colpiti per l'intero della piena proprietà, anziché per il diritto di usufrutto.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 12/12/2023 Reg. gen. 21489 - Reg. part. 16347
Atto giudiziario del 27/11/2023 rep. 2436
A favore di 4MORI SARDEGNA s.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04946080266
contro -------- -------- nato a Buddusò (SS), il --/--/19--, C.F.----------.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Comune di Buddusò risulta vigente un PUC adottato definitivamente con Delibera CC n. 30 del 19/05/2004, verifica di coerenza di cui alla Determ. Dir. Gen. N. 331/DG del 08/07/2004, pubblicato sul BURAS n. 28 del 11/09/2004.

L'immobile ricade in Zona A – Centro storico, all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ZONA A CENTRO STORICO
Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico, artistico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Per tali zone il piano prevede la salvaguardia fisico-morfologica e il recupero del patrimonio edilizio esistente. Queste zone comprendono, come indicato nelle tavole di piano, il centro storico di Buddusò. Sono consentite le seguenti destinazioni:

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

a) residenza e accessori;
b) servizi sociali;
c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
d) associazioni o istituzioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
e) ristoranti, bar, locali;
g) commercio al dettaglio;
h) alberghi e pensioni;
i) garages di uso pubblico.
In caso di restauro, risanamento, ristrutturazione o ricostruzione sono consentite inoltre, limitatamente alle superfici utili rispettive esistenti alla data di adozione della presente Variante, le seguenti destinazioni:
l) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
m) attrezzature a carattere religioso;
n) teatri e cinematografi.

Il P.U.C. si attua per mezzo di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata di cui all'art.28 della L.457/78, che devono essere approvati entro 10 anni dalla pubblicazione della Variante stessa, con le procedure previste dalla L.1150/42 per i Piani Particolareggiati nell'ipotesi di incremento volumetrico o di superficie utile.
Fino all'entrata in vigore dei Piani di Recupero sono consentiti tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione, così come specificato nel regolamento edilizio.
Gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici saranno stabiliti dai Piani di recupero. Potranno consentirsi aumenti non superiori all'indice medio esistente al momento dell'adozione del presente Piano. Non si computano agli effetti della cubatura i locali destinati ad impianti tecnologici e gli accessori ricavati nei sottotetti (volume compreso tra la falda inclinata e la linea orizzontale passante per l'estradosso del ultimo solaio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

L'immobile risulta ante 1967.

Dalle dichiarazioni rese nell'atto pubblico di compravendita del 24/07/1987, risulterebbe esistente una Licenza Edilizia per lavori di ristrutturazione e riuso n. 51/82 del 15/04/1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Buddusò. Risulta anche dichiarato che dopo il rilascio di questo titolo non sarebbero stati compiuti lavori che avrebbero richiesto il rilascio di nuove autorizzazioni.

È stata presentata un'istanza di accesso agli atti al Comune di Buddusò per acquisire la predetta Licenza edilizia e per verificare l'eventuale rilascio di titoli edilizi dopo l'acquisto da parte del debitore esecutato. L'istanza è stata presentata per mezzo PEC il giorno 24/11/2024. L'ufficio ricevente non ha comunicato il numero di protocollo della registrazione.

L'ufficio tecnico di edilizia privata e urbanistica ha risposto informalmente di non avere reperito pratiche edilizie, verosimilmente fuori posto o male archiviate.

Non è possibile, pertanto, fornire valutazioni sulla conformità edilizio urbanistica dello stato attuale dell'immobile.

Si osserva, comunque, che rispetto alla situazione rappresentata nell'ultima planimetria catastale del 27/05/1987, successiva alla Licenza Edilizia 51/82 del 15/04/1982, l'immobile risulterebbe conforme.

Nella stima si terrà comunque conto di queste carenze, documentale e di analisi della conformità edilizio-urbanistica, applicando una congrua percentuale di riduzione forfettaria del valore per assenza di garanzia per vizi della cosa.

Poiché prima di qualsiasi futuro intervento edilizio dovrà essere ricostruito lo stato legittimo dell'immobile tramite l'assistenza di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 9

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

bis del DPR 380/2001, l'entità della riduzione forfettaria del valore stimato per assenza di garanzia per vizi della cosa si quantifica nel 10% del valore dell'immobile tenendo anche conto di questo futuro costo.

Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e certificato di abitabilità

- La casa risulta in classe G.
- Non sono state rinvenute certificazioni degli impianti idrici e elettrici.
- Non risulta esistente il certificato di abitabilità o agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.
L'immobile risulta sottoposto a vincolo paesaggistico.

STIMA

Bene N° 13 - Fabbricato sito a Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16 – P T-1-2

Si fa presente preliminarmente che per la formulazione del giudizio di stima sono stati applicati i principi teorici dell'estimo, ossia l'insieme delle procedure logiche e metodologiche che regolano e consentono di pervenire a una motivata e oggettiva valutazione dei beni sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Poiché questo giudizio di stima è finalizzato alla vendita dell'immobile, per la sua valutazione è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e acquirenti interessati all'acquisto senza particolari motivazioni al di fuori di quelle prettamente economiche.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il metodo di sintetico comparativo del confronto tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili per condizioni di manutenzione, tipologia costruttiva e ubicazione attualmente offerti in vendita o compravenduti nell'abitato di Buddusò.

In particolare, seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale è stato applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (€/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione degli immobili.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato che hanno prodotto i risultati di seguito esposti.

Il mercato immobiliare di Buddusò risulta caratterizzato da una domanda principalmente locale che mostra una bassa dinamicità, ovvero poche compravendite annue, prezzi bassi e in calo (- 16% tra il 2020 e 2024 per il prezzo minimo delle quotazioni economiche secondo le pubblicazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate), uniformità di apprezzamento degli immobili e tempi di vendita medio lunghi. La causa è principalmente riconducibile al continuo calo della popolazione residente, principale bacino della domanda, quasi dimezzatasi in trent'anni.

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

Per le abitazioni classificate come A/3 e A/4 l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato "VALORI DICHIARATI" in atti pubblici di compravendita che si attestano intorno alla media ponderata di circa 260,00 €/mq per gli anni 2023/24.

Prezzi offerta simili, di circa 270,00 €/mq, si rilevano negli annunci di vendita pubblicati nei due portali immobiliari online con più accessi (Idealista.it e Immobiliare.it).

Tanto rilevato, considerato che:

- la casa in esame non mostra caratteristiche di particolare pregio rispetto alla media del luogo;

- la casa si trova in condizioni di manutenzione e conservazione nella media;

- sono in vendita solo i diritti di usufrutto, stimabili nel 40% del più probabile valore della proprietà piena, come da tabelle ai fini fiscali vigenti nel 2025;

sulla scorta dei suddetti dati di mercato si stima che il più probabile valore della piena proprietà possa essere di circa 260 €/mq e che il valore del diritto di usufrutto possa invece attestarsi intorno al 40% del valore della piena proprietà.

Pertanto, per questo immobile si perviene alla stima del seguente più probabile valore della quota di usufrutto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Quota in vendita (usufrutto)
Abitazione – Buddusò (SS) – Corso Regina Margherita n. 16	160,00 mq	260,00 €/mq	41.600,00 €	40,00% (usufrutto)	16.640,00 €
				Valore di stima:	16.640,00 €
Detrazione per regolarizzazione difformità edilizie e per pratiche di agibilità					-
Detrazione per spese catastali					-
Detrazione per assenza di garanzia vizi per la cosa (10% del valore di stima)					1.665,00 €
Più probabile valore dell'usufrutto al netto delle detrazioni					**14.975,00 €**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 569 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, 09/10/2025

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.
Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac

ALLEGATI

1. Fotografie dei luoghi
2. Verbali di accesso ai luoghi
3. Documentazione catastale
4. Planimetrie stato attuale dei fabbricati
5. Atti di compravendita ultraventennali del debitore esecutato
6. Certificato di destinazione urbanistica
7. Attestati di prestazione energetica (APE)
8. Schemi riassuntivi per le vendite
9. Perizia formato privacy

Firmato Da: LUPINO GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65db2c178d72f69a50bc3123b8dc4aac